

Colliers International, wiodąca firma doradcza na rynku nieruchomości, podsumowała sześć miesięcy roku 2011 na rynku gruntów inwestycyjnych w Polsce. Rynek wyraźnie się ożywił. Inwestorzy i deweloperzy finalizują transakcje kupna, których łączna szacunkowa wartość na koniec roku wyniesie ponad miliard złotych. To co najmniej dwukrotny wzrost w porównaniu do roku 2010 – wynika z badania przeprowadzonego przez Dział Gruntów Inwestycyjnych Colliers International.

„Rynek zakupów ziemi w tym roku będzie wart 1,2-1,5 mld zł – powiedział Daniel Puchalski, szef Działu Gruntów Inwestycyjnych w Colliers International. – „W tej chwili w zaawansowanym stadium negocjacji, np. po umowach przedwstępnych, są działki warte około 520 mln zł, a Colliers International uczestniczy w rozmowach dotyczących ponad połowy. Do końca roku na rynek trafi ziemia warta kolejne kilkaset milionów złotych.

W zeszłym roku przy bardzo optymistycznych założeniach inwestorzy kupili w kraju działki warte nie więcej niż 500 mln zł. Jeśli nasze prognozy się sprawdzą, odnotujemy ponad dwukrotny wzrost wartości tego rynku w Polsce.” Znaczące transakcje na rynku ziemi w roku 2010 należały do nielicznych. Największą był zakup 48,5 tys. mkw. przy ul. Rakowieckiej w Krakowie przez spółki Hines i Heitman za 83 mln zł. Za 70 mln zł Echo Investment nabyło 34 tys. mkw. przy ul. Beethovena w Warszawie. Wszystkie zostały zamknięte w II półroczu i nie wyczerpały ogromnych oczekiwań rynku, zwłaszcza w zakresie pojawienia się ofert z bardzo atrakcyjnymi, „kryzysowymi cenami”.

„Dziś deweloperzy i inwestorzy kupują bardzo ostrożnie. Negocjacje trwają 8-12 miesięcy i zamykają się pod koniec roku. Póki co, pierwsze półrocze pod względem zakupów nie było imponujące, ale trzeba pamiętać, że w tym samym okresie sprzed roku nie zamknęła się żadna większa transakcja” – dodał Daniel Puchalski.

Od początku roku na rynku deweloperzy i inwestorzy kupili w Polsce działki warte 600 mln zł. Największa transakcja dotyczyła JW. Construction, które za prawie 174 mln zł przejęło 81 tys. mkw. działki przy ul. Kasprzaka w Warszawie. Nieco mniej, bo 168 mln zł zapłacił Dom Development za 9,9-hektarową działkę przy ul. Powązkowskiej. Kolejny rekord to kieleckie Echo Investment, które za 74 tys. mkw. przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie zapłaciło 63 mln zł. Firma Echo Investment za kwotę 31 mln euro nabyła również działkę zajmowaną obecnie przez hotel Mercure.

Dział Gruntów Inwestycyjnych istnieje w Colliers International Poland od roku 2008 i od początku jest jednym z najaktywniej działających zespołów na rynku gruntów inwestycyjnych w Polsce. Zespół zarządzany jest przez Daniela Puchalskiego.

Lista najciekawszych aktualnych projektów:

FSO – „Toruńska” Komercyjny Grunt Inwestycyjny w Warszawie

Grunt w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 6,0357 ha, w skład którego wchodzi sześć działek ewidencyjnych, przy ulicy Modlińskiej i Elektronowej, znajdujący się w dzielnicy Białołęka, przy Trasie Toruńskiej, Moście Grota – Roweckiego. Nieruchomość jest częściowo zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej wynoszącej 22 289.

Zgodnie ze Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest na terenach przemysłowo – usługowych.

FSO – Falenica Mieszkaniowy Grunt Inwestycyjny w Warszawie

Grunt w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 2,8129 ha. Nieruchomość położona jest w Warszawie, w dzielnicy Wawer, przy ulicy Małowiejskiej 3. Na nieruchomość składa się 31 działek ewidencyjnych. Grunt jest częściowo zabudowany obiektami o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 9 203 m².

Grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

FSO – „Kanał Żerański” Wielofunkcyjny Grunt Inwestycyjny w Warszawie

Grunt o łącznej powierzchni 8,2664 ha znajdujący się przy ulicy Modlińskiej i Kowalczyka, w dzielnicy Białołęka, w Warszawie. Nieruchomość stanowi działka gruntu w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z rejestrem gruntów, teren ten oznaczony jest jako teren mieszkaniowy oraz zurbanizowany teren niezabudowany. Oferowany grunt inwestycyjny jest częściowo zabudowany budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 441 m².

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową.

FSO – „Nysa” Komercyjny Grunt Inwestycyjny w Nysie

Grunt o łącznej powierzchni 20,6082 ha położony wzdłuż ulic Szlak Chrobrego/Słowiańska, Poniatowskiego 2 oraz Poniatowskiego 4 w Nysie. Nieruchomość jest częściowo zabudowana budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 62 913,41m².

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren na którym znajduje się nieruchomość jest terenem aktywności gospodarczej.

FSO – „Opole” Mieszkaniowy Grunt Inwestycyjny w Opolu

Grunt o łącznej powierzchni 3,6328ha znajdujący się przy ulicy Ozimskiej i Plebiscytowej w Opolu. Nieruchomość stanowi grunt zabudowany budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 9 872 m².

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Obecnie dla obszaru 3UM - „Śródmieście IV” jest sporządzany Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

FSO – „Mrągowo” Rekreacyjny Grunt Inwestycyjny w Mrągowie

Grunt w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni 7,8271 ha, znajdujący się w Mrągowie na terenie gminy Mrągowo, w powiecie mrągowskim, przy ulicy Młynowej 51. Nieruchomość jest gruntem zabudowanym budynkami stanowiącymi przedmiot prawa własności.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mrągowa, nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UT1 – usługi obsługa turystyczna.

Metsa Tissue – KONSTANCIN – JEZIORNA Mieszkaniowy Grunt Inwestycyjny

Grunt inwestycyjny o łącznej powierzchni ca 22 ha zlokalizowany na terenie Fabryki Papieru na ulicy Mirkowskiej 45 w Konstancin – Jeziorna, 20 km od centrum Warszawy, w województwie mazowieckim. Zgodnie w wypisem z ewidencji gruntów nieruchomość składa się z 17 działek ewidencyjnych.

Nieruchomość jest objęta Miejscowym Planem raz przez Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Konstancin – Jeziorna Miejscowy Plan przewiduje dla zasadniczej części terenu zabudowę przemysłową. Nieznaczna część nieruchomości jest przeznaczona pod obiekty komercyjne, usługowe oraz magazynowe. Zgodnie ze Studium nieruchomość jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym pod zabudowę miejską. Miejscowy Plan jest obecnie zmieniany. Przedmiotem zmian planu będzie przeznaczenie terenu na nowe cele. Preferowaną funkcją zagospodarowania nieruchomości jest przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową.

Według projektu koncepcyjnego kompleksu mieszkaniowego z usługami, założone warunki umożliwiają zabudowę mieszkaniową o powierzchni użytkowej 230.000 m² (PUM) wraz z zabudową komercyjną o powierzchni użytkowej 32.000 m² (GLA).

KCI SA – MIESZKANIOWO – USŁUGOWY Grunt Inwestycyjny, ul. Poznańska/Warszawska, Kraków

Grunt inwestycyjny znajdujący się przy ulicy Poznańskiej, na północ od ulicy Wrocławskiej, w dzielnicy Krowodrza w Krakowie. Teren o powierzchni 24 948 m² przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Oferowany grunt posiada prawomocną decyzję Warunków Zabudowy na cztery budynki oraz prawomocne Pozwolenia na budowę wraz z Projektem Wykonawczym na dwa z czterech budynków apartamentowych. Projekt Wykonawczy pozwala obecnie na budowę dwóch z czterech zaplanowanych budynków mieszkalnych. Powierzchnia użytkowa budynków wynosi łącznie 33 000 m². Wskaźnik zabudowy dla oferowanego terenu wynosi 38%, pozostałe 35% stanowią tereny zielone. Maksymalna dopuszczana wysokość zabudowy budynków nie powinna przekraczać 26-30 metrów.

KCI SA – Komercyjny grunt inwestycyjny, ul. Romanowicza, Kraków

Grunt zabudowany o łącznej powierzchni 31 114 m², znajdujący się przy ul. Romanowicza, w Krakowie. Grunt inwestycyjny leży na prawym brzegu Wisły, w dzielnicy XIII Podgórze, na terenie Zabłocia. Na teren inwestycyjny składa się dziesięć działki ewidencyjnych.

Zgodnie z Uchwałą w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu obszaru Zabłocie, teren inwestycyjny leży w obszarze oznaczonym symbolem B10.U, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne (tj. centrum targowo-konferencyjne, obiekty biurowe, obiekty hotelowe, gastronomia, inkubator przedsiębiorczości, handel detaliczny, usługi magazynowe i usługi nieuciążliwe).

KCI SA – KOMERCYJNY GRUNT INWESTYCYJNY, Rybitwy Mała i Duża, Kraków

Grunty inwestycyjne: Rybitwy Mała o powierzchni 14 017 m² oraz Rybitwy Duża o powierzchni 133 912 m², znajdujące się przy ul. Christo Botewa, w Krakowie.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego (który jest aktualnie procedowany) założono: usługi komercyjne, usługi z zakresu komunikacji i obsługi samochodowej, stacje handel, inne usługi.

Stocznia – Wielofunkcyjny Grunt Inwestycyjny w Gdańsku

Grunt inwestycyjny o powierzchni 202,160 m² zlokalizowany wzdłuż ul. Jana z Kolna w Gdańsku.

Zgodnie z projektem koncepcyjnym, oparty na obowiązującym miejscowym planie, na terenie inwestycyjnym planowany jest kompleks biurowo-mieszkaniowo-rekreacyjny wraz z usługami i obiektami handlowymi. Na podstawie projektu inwestycyjnego grunt inwestycyjny został podzielony na część zachodnią - planowana zabudowa o powierzchni użytkowej 106,800 m² oraz wschodnią - planowana zabudowa o powierzchni użytkowej 122,880 m².

IMPEL – Promenady Wrocławskie, wielofunkcyjny grunt inwestycyjny

Nieruchomość o łącznej powierzchni 150,856 m² obejmująca 14 kwartałów do realizacji w 7 etapach, położonych w obrębie o numerze AM 3 – Kleczków. Dla Nieruchomości prowadzonych jest 6 ksiąg wieczystych.

NIERUCHOMOŚĆ I - wielorodzinna zabudowa mieszkalna, powierzchnia całkowita 13 269 m²

NIERUCHOMOŚĆ II - wielorodzinna zabudowa mieszkalna, powierzchnia całkowita 9 040 m²

NIERUCHOMOŚĆ III - zabudowa pod działalność gospodarczą (powierzchnie biurowe i usługowe), powierzchnia łączną 13 331 m²

Nieruchomość znajduje się w obrębie dwóch Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzeni, które przewidują zabudowę mieszkalną i usługową oraz biurową i hotelarską.

Beethovena II, biurowy grunt inwestycyjny

Grunt inwestycyjny o powierzchni 9,134 m², zlokalizowany na ul. Beethovena na Dolnym Mokotowie, w okolicy

skrzyżowania ulic Sobieskiego oraz Witosa. Nieruchomość składa się z 6 działek ewidencyjnych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren na którym znajduje się nieruchomość jest przeznaczony pod funkcje usługowe, biurowe.

Warsaw Airport Business Park, wielofunkcyjny grunt inwestycyjny

Grunt inwestycyjny o powierzchni 141,511 m² zlokalizowany na ul. Żwirki i Wigury, naprzeciwko Lotniska Okęcie.

Warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu pozwalają na budowę wielofunkcyjnego kompleksu biurowo-handlowego z obiektami rekreacyjnymi o powierzchni użytkowej 302,000 m².

Colliers International